地產發展商貸款的風險管理

2017年5月12日

地產發展商按揭貸款漸見普遍

- 地產發展商高成數按揭貸款：
  - 按揭成數高達 90% - 120%
  - 毋須通過利率上升壓力測試
  - 部分免入息審查

- 因應高成數按揭貸款累積，銀行須檢視面向地產發展商的信貸風險

地產發展商按揭貸款高速增長

	2015年12月	2016年6月	2016年12月
主要地產發展商按揭貸款總額 * (港幣)	107億	142億	276億
銀行按揭貸款餘額 (港幣)	10,740億	10,840億	11,187億
主要地產發展商按揭貸款總額比對銀行按揭貸款餘額比率	1.00%	1.31%	2.47%
主要地產發展商按揭貸款增速 (年率化計算)	-	65%	189%
銀行按揭貸款增速 (年率化計算)	-	2%	6%

*包括承諾提供但未被提取的按揭貸款

資料來源：金管局從銀行收集所得

房地產市場競爭加劇

- 近期部分參與者
  - 出價進取
  - 以高槓桿融資
  - 從不同銀行借得貸款作為全數買地成本的資金來源
- 銀行貸款予地產發展商的潛在風險上升

（一）加強建築融資風險管理

就本地物業發展項目提供的貸款	現時銀行一般上限	2017年6月1日起的監管要求
地價成本貸款比率上限 (以估值或實際交易金額較低者為準)*	50%	40% (-10%)
建築成本貸款比率上限	100%	80% (-20%)
整體貸款相對物業完成後預期價值比率上限*	60%	50% (-10%)

* 至少兩個獨立估值，以較低估值作為計算基礎

（二）提高銀行對地產發展商貸款資本要求

- 增加地產發展商貸款的風險權重
- 增幅按地產發展商集團的「**按揭股權值比率**」釐定

$$\textbf{按揭股權值比率 (MTE)} = \frac{\text{按揭餘額} + \text{已承諾提供但未被提取按揭貸款}}{\text{股權值(equity value)}}$$

（二）「內評法」銀行新資本要求

發展商按揭股權值比率 (MTE)	適用風險權重
≤ 5%	不變 根據現行內部模型計算
> 5% 至 10%	50%或根據內部模型計算，取較高者
> 10%; 或 銀行未能獲得資料	100%或根據內部模型計算，取較高者

（二）「標準法」銀行新資本要求

發展商按揭股權值比率 (MTE)	適用風險權重	信用評級			
		AAA 至 AA-/ Aaa至Aa3	A+至A-/ A1至A3	BBB+至BB-/ Baa1至Ba3, 或未獲評級	B+至D/ B1至C
≤ 5%	不變	20%	50%	100%	150%
> 5% 至 10%	上調一半，以150%為限	30%	75%	150%	150%
> 10%; 或銀行未能獲得資料	上調一倍，以150%為限	40%	100%	150%	150%

（二）新資本要求實施安排

	適用範圍
第一階段 **2017年8月1日起**	由即日起新增對 地產發展商的風險承擔
第二階段 **2018年8月1日起**	所有對地產發展商的 風險承擔

（三）專項審查

- 下半年展開地產發展商貸款專項審查
- 確保銀行遵守審慎貸款標準

地產發展商貸款的
風險管理

2017年5月12日